

GOBERNACIÓN DE BOLÍVAR
DESPACHO DEL GOBERNADOR

Cartagena de Indias,

20 de noviembre 2024

SANCION GUBERNAMENTAL

El Gobernador de Bolívar, en uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por el numeral 9 del artículo 305 de la Constitución Política y el artículo 100 de la ley 2200 de 2022 y el artículo 133 de la Ordenanza No. 001 de 2022; por estar conforme a la constitución, a la Ley y a las políticas de Gobierno, sanciona en todas sus partes la Ordenanza:

"Por medio de la cual se otorgan facultades a la administración departamental para asignar subsidios de vivienda de interés social, crear y regular el Programa Institucional de Subsidios de Vivienda de Interés Social (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), destinado a facilitar el acceso a viviendas dignas para los hogares de bajos ingresos en el Departamento de Bolívar".

La cual se identifica con el numero:

380

Publíquese, Comuníquese y Cúmplase

JULIANA SOLANO CHAR
Gobernadora de Bolívar (E)

Aprobó: Doctor Rafael Montes Costa - Secretario Jurídico

Revisó: Doctora Nohora Serrano Van-Strahlen - Directora de Actos Administrativos

Proyecto y Elaboró: Jorge A. Díaz Gutierrez - P.U. secretaria Jurídica



NIT. 806.005.597-1

380
ORDENANZA No. 2024

“POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN FACULTADES A LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL PARA ASIGNAR SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CREAR Y REGULAR EL PROGRAMA INSTITUCIONAL DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), DESTINADO A FACILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS DIGNAS PARA LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN EL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR”

LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE BOLIVAR,

En uso de las facultades conferida en los numerales 1, 3 y 9 del artículo 300 de la Constitución Nacional, numeral 2.8 del artículo 4 de la Ley 2200 de 2022, ley 1537 de 2012 y sus disposiciones reglamentarias, la Ley 2079 de 2021, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Ordenanza 001 de 2022

ORDENA:

ARTICULO 1o. Creación y Regulación. Facúltese a la Administración Departamental de Bolívar, durante el periodo de un año a partir de la aprobación de la presente ordenanza, para crear y regular el Programa Institucional de Subsidios de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS). El programa está destinado a facilitar el acceso a viviendas dignas, para los hogares de bajos ingresos en el departamento de Bolívar en todos sus municipios. Con este programa, la Gobernación pretende complementar las políticas nacionales y garantizar que las familias en situación de pobreza y vulnerabilidad puedan obtener una solución habitacional, ya sea mediante la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda.

PARÁGRAFO. El programa contempla la asignación de subsidios complementarios y autónomos en el esquema de concurrencia a familias con condiciones de vulnerabilidad, los cuales se articularán con los programas nacionales de vivienda como Mi Casa Ya, Casa Digna Vida Digna y otros programas que se alinean con las estrategias territoriales de reducción del déficit habitacional.

ARTÍCULO 2º. Regulación del Programa Institucional de Subsidios de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS). El Programa Institucional de Subsidios de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) de la Gobernación de Bolívar, se implementará y desarrollará de conformidad lo establecido en la ley 1532 de 2012 y sus disposiciones reglamentarias, la ley 2079 de 2021, el Decreto Único reglamentario 1077 de 2015 y las demás disposiciones que le sean aplicables, regulará la oferta de subsidios y establecerá las condiciones de cumplimiento tanto de los municipios como de la población interesada en participar de la misma.

La administración departamental expedirá los actos administrativos que regulen los requisitos de participación de los municipios del departamento y las condiciones de la oferta de subsidios, con arreglo a los principios de la actividad administrativa y la función pública. Determinará las Etapas en que se desarrollará la oferta y reglamentará cada una de ellas. Como mínimo se tendrán las siguientes Etapas:

1. Etapa de Asesoramiento, Acompañamiento y Habilitación Previa.
2. Etapa de Selección del Proyecto por parte de la Gobernación
3. Etapa de Postulación de los Potenciales Beneficiarios del Subsidio en los Municipios.
4. Etapa de asignación y aplicación de subsidios. y
5. Etapa de Cierre.

ARTICULO 3º. Facultades. Facultar a la Administración Departamental de Bolívar, durante el periodo de gobierno 2024-2027, para asignar subsidios de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en sus diferentes modalidades, a los hogares en condiciones de vulnerabilidad, a fin de facilitarles el acceso a la vivienda, dentro de los programas y proyectos que desarrolle la Gobernación en virtud de la implementación y articulación de la política nacional de vivienda y hábitat y el Programa Institucional de Subsidios de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), que se cree a partir de la presente ordenanza.



NIT. 806.005.597-1

CONCEPTOS GENERALES 380

ARTICULO 4º. Conceptos Generales. Para esta ordenanza deberá tenerse en cuenta las siguientes definiciones, contendidas en el decreto 1077 de 2015

1. **Vivienda de Interés Prioritario (VIP).** Se refiere a las viviendas diseñadas para familias de ingresos extremadamente bajos, con características mínimas de habitabilidad y costos ajustados a los ingresos de la población más vulnerable. El precio máximo de estas viviendas está regulado por ley y no debe exceder los 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).
2. **Vivienda de Interés Social (VIS):** Son viviendas dirigidas a familias con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos, cuyo valor no debe superar los 135 SMMLV. Este tipo de vivienda tiene una mejor dotación de servicios e infraestructura en comparación con las VIP, pero sigue siendo accesible para la población de bajos ingresos.
3. **Subsidio de Vivienda:** Es un aporte estatal o territorial no reembolsable, destinado a reducir el costo que debe cubrir el hogar beneficiario para adquirir, construir o mejorar una vivienda VIP o VIS.
4. **Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.** Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.
5. **Soluciones de vivienda.** Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.
6. **Adquisición de vivienda nueva.** Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda nueva entendiéndose por esta a aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.

También se considerará cómo adquisición de vivienda nueva:

- a) El proceso por el cual se construye una vivienda con recursos del Subsidio Familiar, mediante la participación activa de la comunidad representada en sistemas de autoconstrucción o autogestión que determinarán la adquisición final de la propiedad de la vivienda por parte de los hogares beneficiarios del subsidio.
 - b) El proceso para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, para hogares que se postulan a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes de propiedad de entidades territoriales o de privados, con convenio de asociación o patrimonio autónomo legalmente constituido con el municipio para la ejecución de este tipo de proyectos, ubicados en municipios de categoría 1, 2 o en los de propiedad de la Nación ubicados en cualquier municipio. Estos proyectos de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo.
7. **Concurrencia del Subsidio Familiar de Vivienda.** Es el mecanismo mediante el cual el hogar beneficiario puede acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera concurrente, permita su aplicación sobre una misma solución de vivienda.
 8. **Oferentes de soluciones de vivienda.** Es la persona natural o jurídica, o la entidad territorial, que puede construir o no directamente la solución de vivienda, dispone de la misma en el mercado y está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.



NIT. 806.005.597-1

380

9. **Elegibilidad.** La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cuál, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a las modalidades de aplicación del subsidio familiar de vivienda cuyo desarrollo no requiera la expedición de licencias.

La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo-resistencia.

Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas.

10. **Lote urbanizado.** Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.
11. **Postulación.** Es la solicitud individual por parte de un hogar, suscrita por todos los miembros mayores de edad, con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de las modalidades definidas en la ley o en la presente sección.
12. **Recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda.** Son los recursos con que cuenta el hogar postulante, que sumados al subsidio permiten al hogar el cierre financiero para acceder a una solución de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos recursos pueden estar representados en ahorro, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito o por los aportes económicos solidarios de los hogares representados en dinero y/o en trabajo comunitario, cuando a ello hubiere lugar; también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o en donaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales y por entidades nacionales o internacionales y cualquier otro mecanismo que le permita complementar los recursos necesarios para acceder a la vivienda.
13. **Otorgantes de crédito.** Para efectos de la asignación del subsidio entre los postulantes seleccionados según el procedimiento que se establece en esta sección, se considerarán aceptables las cartas de aprobación de crédito complementario expedidas por los establecimientos de crédito, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, los Fondos Mutuos de Inversión, los Fondos de Empleados y el Fondo Nacional de Ahorro y las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.

También podrán determinarse cómo aceptables por parte de las entidades otorgantes del subsidio, las cartas de aprobación de crédito complementario emitidas por entidades distintas a las señaladas en el inciso anterior, o las relacionadas con distintos esquemas de financiación para que los hogares postulantes preseleccionados acrediten la existencia del crédito complementario requerido para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. En todo caso, sólo podrán otorgar crédito para vivienda de interés social, las instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado.

14. **Carta de aprobación.** Se entiende por carta de aprobación de crédito complementario, para los efectos de esta sección, la comunicación formal emitida por los otorgantes de crédito en la que se refleja el resultado favorable del análisis de riesgo crediticio del solicitante o solicitantes, como mínimo, en aquellos aspectos atinentes a su capacidad de endeudamiento, nivel de endeudamiento actual, comportamiento crediticio, hábitos de pago y confirmación de referencias. Dicho documento adicionalmente deberá contener la información de los solicitantes y las características y condiciones de la operación considerada y sólo podrá ser emitido por instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado. También serán válidas las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.
15. **Procesos de Acompañamiento Social.** Es el conjunto de mecanismos que promueven la inclusión social y la vinculación efectiva de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda con los procesos necesarios para la provisión de soluciones de vivienda. Este componente permite la generación de sentido de pertenencia, participación ciudadana y contribuye a la consolidación de la cohesión social. En la etapa de postulación los procesos de



NIT. 806.005.597-1

380

acompañamiento social pueden estar asociados al conocimiento de las necesidades de los potenciales beneficiarios, y la realización de acciones de educación e inclusión financiera y la promoción de mecanismos para facilitar el cierre financiero por parte de los hogares.

16. **Postulantes.** Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes.

Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio podrán postular nuevamente a este, cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello. Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para el acceso al subsidio familiar de vivienda desde la postulación hasta su asignación.

17. **Entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social y recursos.** Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda del Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos definidos en el Decreto-ley 555 de 2003, o la entidad que haga sus veces y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones parafiscales administradas por estas, todo ello de conformidad con lo establecido en las normas vigentes aplicables a la materia, las entidades territoriales como la gobernación o los municipios del departamento de Bolívar.

18. **Priorización en las Postulaciones.** De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos que se destine el para la asignación de los subsidios de vivienda de interés social, se dirigirán prioritariamente a atender las postulaciones de la población con menos recursos, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo. Las personas afiliadas al sistema formal de trabajo serán atendidas en forma prioritaria por las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, los artículos 63 y 67 de la Ley 633 de 2000 y el artículo 4 de la Ley 1114 de 2006.

19. **Clasificación de los municipios y distritos.** Para efectos de la presente ordenanza, los distritos y municipios se clasifican conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 617 de 2000 que contempla criterios de distribución poblacional e ingresos corrientes de libre destinación.

ARTICULO 5°. Numero de Subsidios a Asignar. La Administración Departamental de Bolívar, asignará subsidios familiares de vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social, de conformidad con los recursos disponibles y apropiados para el programa, de manera progresiva, de acuerdo a los proyectos ofertados disponibles. El valor de las asignaciones se encuentra dentro del rango de los topes establecidos por el gobierno nacional, esto es, para Viviendas de Interés Prioritario (VIP) de hasta 90 SMMLV y para Viviendas de Interés Social (VIS): No deben superar los 135 SMMLV para los municipios cuya población no llegue al millón de habitantes, y de hasta 150 SMMLV para los municipios que superen el millón de habitantes.

PARÁGRAFO. La administración departamental, deberá dar cumplimiento a los requisitos y condiciones de acceso al subsidio familiar de vivienda, definidos en el Decreto 1077 de 2015 y lo que se regule en la Oferta institucional de subsidios del departamento, el cual será otorgado por una sola vez al hogar beneficiario para la adquisición de la vivienda.

ARTICULO 6°. Recursos del Subsidio. Los subsidios se podrán otorgar con cargo a los recursos del presupuesto departamental que se apropien en cada vigencia para este fin. El presente proyecto de ordenanza no generará ejecución presupuestal de manera inmediata. Esto debida a que se planifica una ejecución progresiva, ya que la implementación de los subsidios se realizará de manera gradual y sujeta a la disponibilidad de recursos según el ciclo presupuestal de la Gobernación. Las imputaciones presupuestales se asignarán conforme se desarrollen los proyectos de vivienda en los municipios del departamento.

ARTÍCULO 7°. Población a la que va dirigida. De acuerdo a la línea base del Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027, Ordenanza 371 de 2024, la población a la que está dirigida el Programa Institucional de Subsidios de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) y que podrá aplicar a la oferta institucional, son los grupos poblacionales en estado de vulnerabilidad, entre los que se destacan las víctimas del conflicto armado, los damnificados por las diferentes olas



NIT. 806.005.597-1

380

invernales, familias en condición de pobreza multidimensional y en general los grupos familiares que se focalicen por parte de los municipios y/o la Gobernación de Bolívar, de acuerdo al enfoque diferencial del que trata la Ley 2294 de 2023 Plan de Desarrollo Nacional.

Parágrafo: Dentro del Programa Institucional de Subsidios de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), se tendrá en cuenta el grupo poblacional establecido en la Ordenanza Departamental No 378 de 4 de septiembre de 2024, Veteranos de la Fuerza Pública, especialmente lo preceptuado en el artículo 6º en cuanto a criterios de priorización en materia de beneficios de vivienda.

ARTÍCULO 8º. Valor de los Subsidios. El valor de los subsidios que se asignen de acuerdo a las ofertas que se ofrezcan, se otorgaran de conformidad con la vigencia fiscal en la que se apliquen y dentro del rango de los topes establecidos en la ley, sus decretos reglamentarios y el Plan de Desarrollo Nacional. Los subsidios que se asignen se distribuirán en los diferentes proyectos que oferten los alcaldes de los municipios que participen o los promotores de vivienda de éstos, que habiendo cumplido con las condiciones de la oferta para la escogencia de los proyectos y cumpliendo los requisitos de postulación de las familias que quieran acceder a los subsidios parciales que se ofertan, resulten seleccionados.

Parágrafo: El valor de la asignación podrá aumentarse hasta llegar a los topes determinados en el Plan Nacional de Desarrollo, de conformidad con la necesidad del proyecto o en relación con el esquema de concurrencia de subsidios que se esté aplicando, para garantizar el cierre financiero de la vivienda, de acuerdo con la modalidad de la misma, es decir, vivienda de interés prioritario VIP o Vivienda de Interés Social VIS.

MODALIDAD DE LOS SUBSIDIOS EN EL PROGRAMA INSTITUCIONAL DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

ARTÍCULO 9º. Tipos de Subsidios de la Oferta. La Administración Departamental de Bolívar, realizará Oferta Institucional de Subsidios de Vivienda dentro del Programa Institucional de Subsidios de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en diversas modalidades para atender las diferentes necesidades habitacionales en el departamento y sus municipios

Subsidio para Adquisición de Vivienda Nueva. Tiene por objeto facilitar el acceso a una vivienda nueva para las familias que no poseen una vivienda propia, de conformidad con el artículo 2.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que regula los subsidios para la adquisición de viviendas de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP).

La gobernación podrá otorgar estos subsidios en las siguientes modalidades:

Subsidios Complementarios o Parciales. Completan el valor de la vivienda y que podrán ser concurrentes con subsidios asignados por cualquier otra entidad otorgante, a como los municipios del Departamento de Bolívar, las Cajas de Compensación Familiar, o el Gobierno Nacional en cualquiera de sus programas de vivienda.

Subsidios en Especie Pueden estar representados en el valor del predio, o el valor del lote y sus obras de infraestructura, cuando se aporten recursos para el urbanismo, o para complementar el urbanismo que requiera el lote, o el valor de la mejora o solución para la que se aporte dentro del proyecto respectivo.

Subsidios Autónomos. Podrá ser otorgado por la Gobernación, en cualquiera de los programas de vivienda en los que participe, sea propio o del Gobierno Nacional, para aportar en el esquema subsidiario de los hogares, como primer aporte, o como aporte de cierre dentro del esquema financiero de la vivienda VIP o VIS.

Subsidio para Mejoramiento de Vivienda. Tiene por objeto, mejorar las condiciones habitacionales de las viviendas que presentan deficiencias estructurales o carecen de servicios básico, de acuerdo al artículo 2.1.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, que regula los subsidios para el mejoramiento de viviendas existentes.

Subsidio para Construcción en Sitio Propio. Permite a las familias que ya poseen un terreno construir su vivienda en él, tal y como lo prevé el artículo 2.1.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, que regula la asignación de subsidios para la construcción en terreno propio. Los subsidios para la



NIT. 806.005.597-1

380

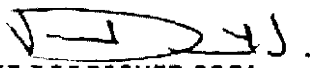
construcción en sitio propio se establecen en función del valor total de la construcción, siendo similares a los topes de las viviendas VIS.

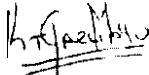
Parágrafo: En el esquema de concurrencia de subsidios los municipios y otras entidades otorgantes podrán asignar subsidios en especie y subsidios complementarios para aplicar a la vivienda, sin perjuicio del cierre financiero que corresponda a los hogares postulantes, o los recursos correspondientes a ahorros programados de cada hogar

ARTICULO 10º. La presente ordenanza rige a partir de su sanción y publicación.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en la ciudad de Cartagena de Indias D. T Y C a los diecinueve (19) días del mes de noviembre de 2024


JORGE RODRIGUEZ SOSA
Presidente


KATERINE GARCIA MARRUGO
Secretaria General



NIT. 806.005.597-1

**LA SUSCRITA SECRETARIA GENERAL DE LA HONORABLE ASAMBLEA
DEPARTAMENTAL DE BOLIVAR**

CERTIFICA:

Que el Proyecto de Ordenanza "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN FACULTADES A LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL PARA ASIGNAR SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CREAR Y REGULAR EL PROGRAMA INSTITUCIONAL DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), DESTINADO A FACILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS DIGNAS PARA LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN EL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

PRIMER DEBATE: Comisión del Plan de Desarrollo: 13 de noviembre de 2024

SEGUNDO DEBATE: Plenaria 19 de noviembre de 2024

La presente certificación se firma en la ciudad de Cartagena de Indias D. T y C a los diecinueve (19) días del mes de noviembre de 2024

KATERINE GARCIA MARRUGO
Secretaria General